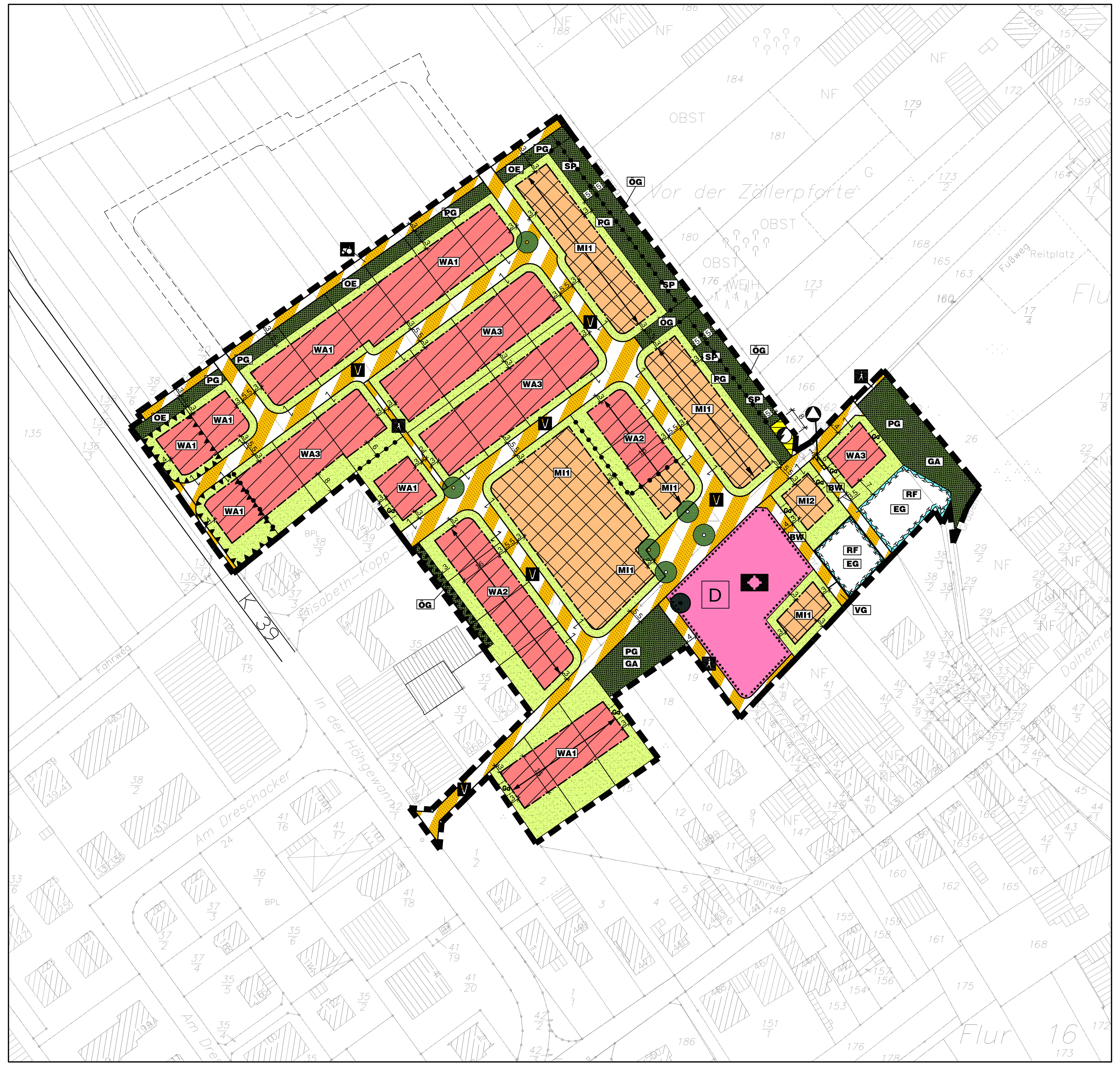
GEMEINDE DEXHEIM

BEBAUUNGSPLAN DEXHEIM-WEST
einschl. 2. Änderung BEBAUUNGSPLAN HÖHGEWANN

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
LANDSCHAFTSPLAN § 8 (4) LNatSchG



SYSTEMSCHNITTE

SYSTEMSCHNITT EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG IM WA1 + WA2 + WA 3 + MI
FESTSETZUNG ZUR DACHNEIGUNG, TRAUF- UND FIRSTHÖHEN

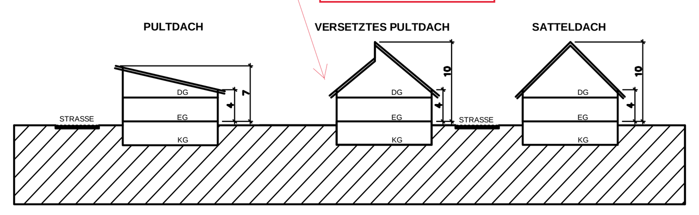
BEBAUUNG MIT PULTDACH
TH max. 4,0m über FOK EG
FH max. 7,0m über FOK EG
DACHNEIGUNG 8 - 20°

BEBAUUNG MIT VERSETZTEM PULTDACH
TH max. 4,0m über FOK EG
FH max. 10,0m über FOK EG
DACHNEIGUNG 28 - 45°

BEBAUUNG MIT SATTELDACH
TH max. 4,0m über FOK EG
FH max. 10,0m über FOK EG
DACHNEIGUNG 28 - 45°

FOK FUSSBODENOBERKANTE
DG DACHGESCHOSS
EG ERDGESCHOSS
KG KELLERGESCHOSS

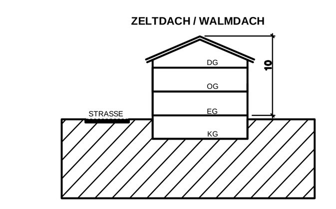
Systemschnitte



SYSTEMSCHNITT ZWEIGESCHOSSIGE BEBAUUNG IM WA3 + MI2
FESTSETZUNG ZUR DACHNEIGUNG, TRAUF- UND FIRSTHÖHEN

BEBAUUNG MIT ZELTDACH / WALMDACH
FH max. 10,0m über FOK EG
DACHNEIGUNG 15 - 28°

FOK FUSSBODENOBERKANTE
DG DACHGESCHOSS
OG 1. OBERGESCHOSS
EG ERDGESCHOSS
KG KELLERGESCHOSS



WA1	
0,3	(0,5)
I	o
ED	SD 28°-45° PD 8°-20°
TH=max.	4,0m
FH=max.	SD 10,0m PD 7,0m

WA2	
0,4	(0,6)
I	o
ED	SD 28°-45° PD 8°-20°
TH=max.	4,0m
FH=max.	SD 10,0m PD 7,0m

WA3	
0,4	(0,8)
II	o
ED	ZD/ WD 15°-28° SD 28°-45° PD 8°-20°
TH=max.	--
FH=max.	10,0m

MI1	
0,5	(0,7)
I	o
ED	SD 28°-45° PD 8°-20°
TH=max.	4,0m
FH=max.	SD 10,0m PD 7,0m

MI2	
0,4	(0,8)
II	o
ED	ZD/ WD 15°-28° SD 28°-45° PD 8°-20°
TH=max.	--
FH=max.	10,0m

Nutzungsschablone Dachneigung

LEGENDE

WA1	
0,3	(0,5)
I	o
ED	SD 28-45 PD 8-20
TH=max.	4,0m
FH=max.	SD 10,0m PD 7,0m

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- 0,3 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
- (0,5) MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
- I MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
- II MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
- o OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
- SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
- PD ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH
- ZD ZULÄSSIGE DACHFORM: ZELTDACH
- WD ZULÄSSIGE DACHFORM: WALMDACH
- ED NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
- 28°–45° MINDEST- BZW. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- TH MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)
- FH MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM MISCHGEBIET
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
- STELLUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS (§ 9 (1) BauGB)

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG:

- KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB)

- D EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 (6) BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

- FUSS-/RADWEG
- V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- WIRTSCHAFTSWEG
- VG VERKEHRSGRÜN
- BW BEWIRTSCHAFTUNGSWEG
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND DIE ABFALLENTSORGUNG (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

- ELEKTRIZITÄT
- ABFALL

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- GRÜNFLÄCHE
- PG PRIVATE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG:
  - OE ORTSRANDEINGRÜNUNG
  - SP SCHUTZPFLANZUNG
  - GA GARTEN
- ÖG ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG:
  - OE ORTSRANDEINGRÜNUNG
  - SP SCHUTZPFLANZUNG

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER-ABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 + (6) BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

ZWECKBESTIMMUNG:

- RF RETENTIONSFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT-WICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- EG SUKZESSION

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VOR-KEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN/STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- ERHALT VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga GARAGEN
- HINWEIS AUF ERSCHLIESSUNGSTECHNISCH ZUGEORDNETE VERKEHRSFLÄCHEN

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- VORHANDENE KATASTERGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- 47 FLURSTÜCKSNUMMER

SONSTIGE DARSTELLUNG

- GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BauGB

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

- Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 + 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO

- Die gemäß § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- Dieser Ausschluss gilt nach § 1 (6) BauNVO auch für die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ZULÄSSIGE HÖHE DER BAU-KÖRPER § 9 (1) NR. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 + 18 BauNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden. Bei Pultdächern und versetzt angeordneten Pultdächern gilt die höhere Dachkante als First.
- Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen FOK EG und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Ein zweites Vollgeschoss ist bei der eingeschossigen Bebauung nur im Dachraum zulässig.
- Die Traufhöhe darf auf einer Länge von 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite durch untergeordnete Gebäudeteile wie Türme oder Zwerchhäuser um 1,20 m überschritten werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Traufe des Hauptgebäudes die maximal zulässige Höhe erreicht.
- Die Firsthöhe von Zwerchhäusern muss mindestens um 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
- Die Firsthöhe von Türmen als untergeordneten Gebäudeteilen darf die Firsthöhe des Daches des Hauptgebäudes um max. 1,50 m überschreiten. Dies gilt auch für den Fall, dass das Dach des Hauptgebäudes die maximal zulässige Höhe erreicht.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (3) BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt die Straßenoberkante (OK) in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze.
- Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) muss 0,20 – 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) NR. 2 BAUGB I. V. MIT §§ 14, 16, 19 + 23 BAUNVO

- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis max. 25 m² Grundfläche und 35 m³ umbautem Raum errichtet werden. Aufenthaltsräume i. S. des § 2 (5) LBauO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Carports und Garagen müssen gemäß § 23 (5) BauNVO zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3 m einhalten. Ausgenommen sind die in der Planurkunde mit „Ga" gekennzeichneten Flächen.

5. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSANZAHL § 9 (1) NR. 6 BauGB

- Je Wohngebäude bzw. Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung sind maximal 2 eigenständige Wohneinheiten (WE) zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BauGB

- Für jedes Grundstück sind von der Erschließungsstraße Zufahrten einschließlich separater Stellplätze bis zu einer Gesamtbreite von max. 6,00 m zulässig. Ausgenommen sind gewerblich genutzte Grundstücke im Mischgebiet, hier sind Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 8 m zulässig.
- Bei Doppelhaushälften darf die Gesamtbreite der Zufahrten einschließlich separater Stellplätze max. 5,00 m betragen.

7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN-/LEITUNGEN § 9 (1) NR. 13 BauGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB

- Auf der PRIVATEN GRÜNFLÄCHE, Zweckbestimmung GARTEN, ist die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf oder zur Erholung zulässig.

9. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 1 a (3) BauGB i. V. mit § 9 (1) + § 135 a BauGB

- Zur Deckung des ermittelten Ausgleichsdefizits werden die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die nach § 9 (1) Nr. 20 ausgewiesenen Ausgleichsflächen einschließlich der externen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den ausgewiesenen Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme nach § 9 (1 a) BauGB wie folgt zugeordnet:

ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 1	13,51 %
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 2	7,89 %
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 3	20,79 %
MISCHGEBIET MI 1	25,08 %
MISCHGEBIET MI 2	1,95 %
PRIVATE GRÜNFLÄCHE	1,52 %
FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF: KIRCHE	0,39 %
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	0,29 %
FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	2,34 %

- Für den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, sind externe Flächen heranzuziehen. Erwerb und Umsetzung werden gemäß § 1 a (3) BauGB vertraglich geregelt.

10. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB

- Befestigungen der als BEWIRTSCHAFTUNGSWEG, WIRTSCHAFTSWEG festgesetzten Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
- Die mit EG festgesetzte Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Sie ist mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-Kraut-Mischung anzusäen. Zulässig ist auch die Pflanzung von heimischen Gehölzen in Einzelstellung oder Gruppen. Als Pflege der Wiesenfläche ist eine erste Mahd am Ende Juni und eine zweite Mahd ab Ende September zulässig.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) NR. 24 BauGB

- In den MI-Gebieten entlang der K 39 (In der Höhgewann) sind in den mit Planzeichen 15.6 PlanzV 90 gekennzeichneten Flächen (Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen) nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den zur Kreisstraße K 39 am nächsten liegenden Wohngebäuden zu erfüllen:
- Die Schalldämmung von Fenstern und Außentüren muss ein Schalldämm-Maß von erf.$R_{W,R}$ = 28 dB erreichen. Dieses Schalldämm-Maß ist bereits mit der für die Wärmedämmung der Gebäude üblichen Zwei-Scheiben-Isolierverglasung zu erreichen.
- Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den von der Kreisstraße abgewandten Fassaden anzuordnen. Sofern dies nicht möglich sein sollte, müssen diese Räume über schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen belüftet werden. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen muss mindestens dem Schalldämm-Maß der Fenster (erf.$R_{W,R}$ = 28 dB) entsprechen, sein Eigengeräusch darf im Schlafraum in 1 m Abstand einen Schallpegel von 25 dB(A) nicht überschreiten und nach der TA Lärm nicht tonhaltig sein.
- Rolladenkästen der Fenster von Aufenthaltsräumen an den zur Kreisstraße K 39 nächsten Wohngebäuden müssen ebenfalls die genannten Anforderungen an die Schalldämmung erbringen.
- Auf der öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereiches ist eine 4,00 m hohe Lärmschutzwand an der Grenze zur benachbarten Schreinerei zu errichten. Sie ist im Süden an die bestehende Lärmschutzwand der Schreinerei anzuschließen und in einer Länge von mindestens 17 m Richtung Elisabeth-Kopp-Straße zu führen. Die Lärmschutzwand muss fugenfrei sein und ein Flächengewicht von mindestens 20 kg/m² aufweisen.

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 A BAUGB

- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen sowie durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Für festgesetzte anzupflanzende Bäume und Sträucher – mit Ausnahme auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung SCHUTZPFLANZUNG - sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken und Verkehrsflächen sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig.
- Unter PUNKT C - HINWEISE sind unter Ziffer 14 beispielhaft Arten aufgeführt.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

EINZELBÄUME:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
LAUBBÄUME:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
	in flächigen Pflanzungen auch: Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm
OBSTBÄUME:	Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, Stammumfang 7 cm
STRÄUCHER:	2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung und Zufahrten sowie zur Vermeidung der Verschattung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- In den WA und MI-Gebieten ist je angefangene 350 m² Grundstücksgröße mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, alternativ zulässig sind auch jeweils zwei kleinkronige Bäume.
- Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist je angefangene 20 m Grundstücksbreite mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem maximalen Abstand von 2,50 m zur Straßengrenze zu pflanzen.
- Die PRIVATEN und ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN mit der Zweckbestimmung ORTSRANDEINGRÜNUNG sind als dichte Gehölzstruktur zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen:
  - ➢ Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m².
  - ➢ Es dürfen nicht mehr als 3 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.
  - ➢ Der Mindestanteil an mittelkronigen Bäume beträgt 1 %.
- Die PRIVATEN und ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN mit der Zweckbestimmung SCHUTZPFLANZUNG und einer Breite von 10 m sind als dichte Gehölzstruktur zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen:

PFLANZDICHTE
- Randabstand der äußeren Reihen 2,00 m
- Abstand der Pflanzreihen untereinander 1,50 m, in der Reihe 1,50 - 2,00 m

PFLANZENARTEN
- ➢ Auf mindestens 75 % der Fläche sind folgende immergrünen Gehölzarten zu verwenden:

VORPFLANZUNG - Außenreihen
- Buxus sempervirens arborescens
- Hypericum patulum Hidcote
- Ligustrum vulgare Lodense
- Prunus laurocerasus Otto Luyken

HAUPTPFLANZUNG - innere Reihen, immergrün
- Buxus sempervirens arborescens
- Eleagnus ebbingei
- Ilex aquifolium
- Ligustrum vulgare Atrovirens
- Prunus laurocerasus HERBERGII
- Taxus baccata
- Viburnum rhytidophyllum

- ➢ Weiter sind folgende laubabwerfende Gehölzarten zu verwenden:

HAUPTPFLANZUNG - innere Reihen, laubabwerfend
- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Carpinus betulus Fastigiata
- Prunus padus

- Geschlossene Außenwandflächen im Erdgeschoss mit einer Länge von über 5 m sind mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

13. BINDUNGEN + ERHALT FÜR BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 (1) NR. 25 B BAUGB)

- Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze gleichartig und in angemessener Größe zu ersetzen.
- Der Ersatz von nicht heimischen oder nicht standortgerechten Arten durch heimische und standortgerechte Arten ist zulässig.
- Bäume sind während Baumaßnahmen nach DIN 18.920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 LBAUO

1. BEBAUUNG

1.1 DACH

- Im WA 1, WA 2 und MI 1 sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 28° - 45° und Pultdächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 8° - 25° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern und bei traufseitig an Gebäude mit Satteldach angebauten Garagen als Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° hergestellt werden können. Bei traufseitig an Gebäude mit Pultdach angebauten Garagen ist das Pultdach der Garage mit der gleichen Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes auszubilden.
- Im WA 3 und MI 2 sind außerdem als Dachform symmetrische Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15 - 28° zulässig.
- Flachdächer i. S. des Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Neigung von 1,5 - 5°.
- Der Traufüberstand muss einschließlich Dachrinne 0,30 - 0,90 m, der Ortgangüberstand 0,20 - 0,70 m betragen, ausgenommen Garagen, Dächer bei Grenzbebauung und die Überdachung von Balkonen und Freisitzen.
- Bei traufständiger Grenzbebauung können beide Traufen eines Gebäudes ohne Dachüberstand ausgebildet werden, um den Giebel symmetrisch zu gestalten.
- Für die Dacheindeckung dürfen weder glänzende noch reflektierende Materialien verwendet werden.
- Dachgauben mit einer Breite von maximal 1,00 m können auch komplett mit Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser von 2,00 m zum Ortgang einhalten.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite bis max. 2,00 m zulässig. Sie dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mind. 0,75 m betragen.
- Die Summe der Breite von Dachflächenfenstern und Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind nur als Einzelform zulässig. Die Breite darf max. 50 % der Gebäudelänge von Einzelhäusern oder Doppelhäusern betragen.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen. Die Traufe und der Ortgang sind mit einem Dachüberstand von mind. 0,20 m auszubilden.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen, ausgenommen sind Flachdächer auf Garagen.

1.2 FASSADEN

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß oder Volltonfarben.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
- Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Glasflächen über 0,80 m Breite und 1,70 m Höhe sind so zu unterteilen, dass quadratische oder stehende Scheibenformate entstehen.

2. FREIFLÄCHEN

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gemäß Punkt C. 14 einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen, ausgenommen geschnittene Hecken, 25 % nicht überschreiten darf.
- Die Nutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht erlaubt.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigen Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. zu gestalten, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN

- Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind mit einer Sockelhöhe bis 0,40 m und einer Gesamthöhe bis max. 1,50 m zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz und Metall hergestellt werden. Lebende Hecken sind als Einfriedungen ebenfalls zulässig.
- Einfriedungsmauern bis max. 1,20 m Höhe sind mit Verputz, unpoliertem Naturstein, strukturiertem Sichtbeton oder als Sichtmauerwerk herzustellen.

4. ANTENNEN UND SATELLITENEMPFÄNGER

- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne oder ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.

C. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

- Vor- und frühgeschichtliche Funde müssen gemäß § 17 DSchG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind - am besten telefonisch - an die Generaldirektion 'Kulturelles Erbe – Direktion Archäologie' in Mainz in Mainz, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, zu richten oder an die Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung weiterzuleiten.
- Funde und Fundstellen sind nach § 20 (3) DSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. ENERGIEVERSORGUNG/MEDIEN

- Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig über Erdkabel mit elektrischer Energie und Medien versorgt sowie an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

3. STRASSENBELEUCHTUNG

- Als Leuchtmittel für die Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdruck- (Vialux NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E Standard) oder Natriumdampf-Niederdrucklam-pen (NA/SOX 35 W) zu installieren, da sie die Nachtfauna weniger beeinträchtigen und geringere Energiekosten verursachen.

4. WASSERVERSORGUNG

- Bei der Erschließungsplanung sind die Technische Mitteilung Merkblatt vom Juli 1978 (Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser) des DVGW-Regelwerks, die Technische Mitteilung Merkblatt 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regeln der Arbeitsblätter W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen-TRWV-Teil 1: Planung), W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerkes sowie § 7 LBauO Rheinland-Pfalz zu beachten.

5. ABWASSERENTSORGUNG

- Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Vorschriften des § 82 (1) LWG zu beachten.

6. SCHUTZ DER VER-/ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 sind bei Anpflanzungen zu beachten.

7. ENTWÄSSERUNG DER PRIVATGRUNDSTÜCKE

- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser der Grundstücke wird über den Regenwasserhausanschluss dem Regenwasserkanal zugeführt. Das Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserhausanschluss in den Schmutzwasserkanal eingeleitet. Es wird empfohlen eine Zisterne zur Brauchwassernutzung einzubauen.
- Bei einem kontinuierlichen Verbrauch des in Zisternen gespeicherten Wassers z. B. für die Toilettenspülung, wird ständig Retentionsvolumen vorgehalten, das zu einer Verringerung der Abflussspitzen in den Oberflächengewässern und einer Schonung der Grundwasserreserven beiträgt.
- Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Beregnung des Gartens und die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der DIN 1988 ausgeführt wird und eine strikte Trennung der Trink- und Brauchwasserleitungen erfolgt. Sämtliche Brauchwasserleitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift bzw. dem Hinweisschild „Kein Trinkwasser" zu versehen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Die Planung der Brauchwasseranlage ist vor der Erstellung und Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der VG Nierstein-Oppenheim anzuzeigen.
- Zur Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers können Zisternen mit mindestens 3 m³ Speicherraum für Brauchwasser als Rückhaltevolumen für 15 l/m² abflusswirksamer Fläche errichtet werden.
- Zwischen Brauch- und Trinkwasserleitungen dürfen keine Verbindungen hergestellt werden.
- Sämtliche Brauchwasserleitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift bzw. dem Hinweisschild „Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation des Brauchwassernetzes sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Auf die Anzeigepflicht von Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung wird hingewiesen.
- Der Träger der Wasserversorgung (WVR) sollte über die Brauchwassernutzungsanlagen informiert werden.
- Bei der für die Zisterne erforderlichen Installation ist die Beratung einer Fachfirma einzuholen.

8. DRAINAGEN / WASSERDICHTE KELLER

- Auf Drainagen um das Gebäude ist zu verzichten, da eine Ableitung des Drainagewassers in das Kanalnetz nicht gestattet ist.
- Unter Berücksichtigung des anstehenden Baugrundes und der stark schwankenden Grundwasserstände sind Keller wasserdicht auszubilden (Mehrkosten für den Keller aus wasserdichtem Beton gegenüber gemauertem Keller ca. 15 %).

9. BAUZEITLICHE GRUNDWASSERHALTUNG

- Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf grundwasserführenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

10. STARKNIEDERSCHLÄGE

- Für die Region RHEINHESSEN wird für die Bemessung der vorhandenen Ortskanalisation als Maximalwert ein dreijähriges Starkregenereignis angesetzt. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig ablaufen kann und über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurück staut.
- Dieser Sachverhalt ist sowohl bei der Geländegestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller unterhalb des Erdgeschosses liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.
- Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist bei Schutzmaßnahmen vor Starkregenereignissen ggf. auch das Niederschlagswasser aus dem angrenzenden Außengebiet zu berücksichtigen.

11. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten. Es wird deshalb dringend empfohlen, bei jeder Baumaßnahme eine qualifizierte Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

12. OBERBODEN

- Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen und hierbei die Vorgaben der DIN 18.915 zu beachten.

13. FREIANLAGEN

- Zusammen mit den Bauanträgen ist für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Freianlagen prüffähig erkennbar ist.
- Die Nutzung der Hausgärten sollte naturnah erfolgen, wobei auf den Einsatz von chemischen Mitteln zu verzichten ist.

14. ABFALLWIRTSCHAFT

- Zur Reduzierung des Abfallaufkommens ist eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.
- Der Platz nördlich der Kirche ist so zu gestalten, dass eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m gewährleistet ist.

15. KIRCHE

- Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen bei Veranstaltungen im Haus der Begegnung und in der Kirche sowie deren Außenbereichen können gegeben sein und sind als Nutzungsbestand hinzunehmen.

16. EINFRIEDUNGEN/ANPFLANZUNGEN

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 42 NRG Rheinland-Pfalz um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Bei Anpflanzungen sind die Grenzabstände, besonders zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 44 – 46 NRG Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.
- Bei der Bepflanzung der Vegetationsflächen soll ein möglichst hoher Anteil an heimischen, standortgerechten Arten verwendet werden, der Anteil an Nadelgehölzen ist gering zu halten.

17. ARTENSCHUTZRECHTLICHE KOMPENSATION – FELDHAMSTER

- Als Umsiedlungsflächen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgefundene Feldhamsterpopulation sind die bereits entsprechend vorbereiteten Flächen in der Gemarkung von Klein Winternheim: Flur 5, Flst. 171 und Flur 4, Flst. 36 vorgesehen (planliche Darstellung im ANHANG). Die Fläche, die sich als Habitat für Feldhamster eignet, ist über eine vertragliche Regelung mit der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz nachgewiesen und bereitgestellt.
- Auf Grundlage des Berichtes „Bebauungsplan Dexheim-West – Feldhamsterumsiedlung 2011, Dipl.-Biol. Holger Hellwig, Bingen, 06.06.2011 bemüht sich die Gemeinde Dexheim darum, auf den im Bericht dargestellten Flächen vertragliche Regelungen zum Feldhamsterschutz in einer Größenordnung von ca. 2,5 ha als Kompensation für den Lebensraumverlust zu finden.

18. EINGRIFFSREGELUNG – EXTERNE KOMPENSATION

- Der externe Ausgleich erfolgt teilweise auf den von der Gemeinde angekauften Flurstücken Nr. 85 + 91 in Flur 12. Hier sind unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten dichte Feldgehölze mit einer Mindestpflanzdichte von 1 St. Gehölz pro 1,5 m² und einem max. Anteil an mittel- und großkronigen Bäumen von 3 % zu entwickeln. Es dürfen nicht mehr als 5 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.
- Die Mindestqualität für Sträucher beträgt: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; für Bäume Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm. Der verbleibende Ausgleich wird in Kooperation mit dem Selzverband nachgewiesen.
- Die Umsetzung der externen Ausgleichsflächen wird gemäß § 1 a (3) BauGB vertraglich geregelt.

19. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

- Die mit *) gekennzeichnete Gehölze eignen sich auch für geschnittene Hecken.

- **MITTELKRONIGE BÄUME**

Acer campestre *)	- Feldahorn
Acer monspessulanum	- Weinahorn
Carpinus betulus *)	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Quercus pubescens	- Flaumeiche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere

- **KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME**

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Morus alba	- Weiße Maulbeere
Morus nigra	- Schwarze Maulbeere
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Schwedische Mehlbeere

OBSTBÄUME

APFELSORTEN	Baumanns Renette
	Bohnapfel
	Oldenburger
	Ontarioapfel
	Winterrambour
BIRNENSORTEN	Bosc's Flaschenbirne
	Conference
	Gute Graue
	Pastorenbirne
KIRSCHSORTEN	Büttners Rote Knorpelkirsche
	Große Schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger
	Schneiders Späte Knorpelkirsche
ZWETSCHGENSORTEN	Bühler Frühzwetschge
	Hauszwetschge

STRÄUCHER

Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens *)	- Buchsbaum
Cornus mas *)	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea *	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *)	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens *)	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Rhamnus catharticus	- Pugier-Kreuzdorn
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Taxus baccata *)	- Eibe

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I. S. 2794).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2010 (BGBl I S. 1059).
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) i.d.F. vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) i.d.F. vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 20, S. 387).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. S. 333).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280).
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21.06.2003 (GVBl. S. 209).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde DEXHEIM hat am 06.05.2010 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 16.06.2010 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 19.07.2010 abzugeben.

3. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 31.05.2010 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 26.04.2011 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 30.05.2011 abzugeben.

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB parallel zur Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 29.04.2011 bis einschließlich 30.05.2011.

6. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde DEXHEIM in seiner Sitzung am 06.07.2011 alle eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB geprüft.

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde DEXHEIM hat in seiner Sitzung am 06.07.2011 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.

8. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

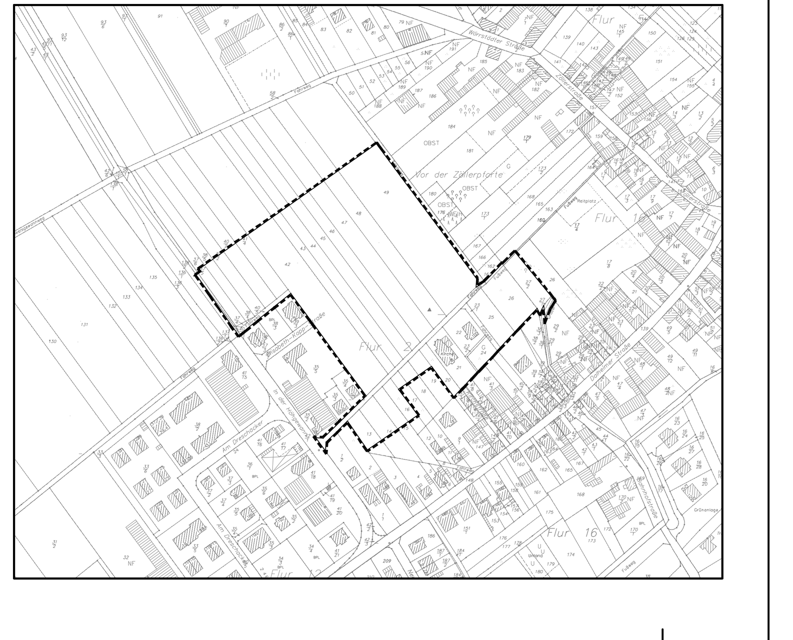
DEXHEIM, den .... **Gemeinde DEXHEIM**

....
Horn
Ortsbürgermeister

9. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am .... tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



GEMEINDE DEXHEIM

BEBAUUNGSPLAN DEXHEIM-WEST

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB	PROJEKT-NR.	:	06.31
	PLAN-NR.	:	13
LANDSCHAFTSPLAN § 8 (4) LNatSchG	MASSSTAB	:	1 : 1000
	DATUM	:	06.07.11
	GRÖSSE	:	1365x644
GP	BEARBEITER	:	MM/AW

PLANUNGSBÜRO HUBERT HENDEL
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV–FREYTAG–STRASSE 15 65189 WIESBADEN
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05

(DC 01.07.11) H:\OO CAD Projekte\0631\Eigen\0631 B LPH5 GP BPlan.dwg